



REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU DE VAUX LE PENIL
PROCES VERBAL DE L'EXAMEN CONJOINT DU 23 MAI 2025

Présents :

NOM	FONCTION	CONTACT
Cécile CARRICO	Direction Départementale des Territoires (DDT) – UPTS – Planification territoriale	cecile.carrico@seine-et-marne.gouv.fr
Caroline DAVIAUX-CLAVIERIE	Direction Départementale des Territoires (DDT) – STAC – PSPT - UPTS	caroline.daviaud-claverie@seine-et-marne.gouv.fr
Diami AGMAN	Conseil Départemental 77	
Pierre TUTIN	Conseil Départemental 77	Pierre.tutin@departement77.fr
Delphine DUFEU	Chambre de commerce et d'industrie (CCI) de Seine-et-Marne	delphine.dufeu@seineetmarne.cci.fr
Maurice OLIVIER	Commune de Melun	omaurice@ville-melun.fr
Henri de MEYRIGNAC	Maire de Vaux-le-Pénil	
Aurélien MASSOT	Adjoint au Maire de Vaux-le-Pénil	aurelien.massot@mairie-vaux-le-penil.fr
Charlyn FLORVILLE	Ville de Vaux-le-Pénil	urbanisme@mairie-vaux-le-penil.fr
David LOPES	Ville de Vaux-le-Pénil	david.lopes@mairie-vaux-le-penil.fr
Nathalie NITSCHKE	Synthèse Architecture	nnitschke@groupe-synthese.com

Objet de la réunion : Présentation du dossier de révision allégée du PLU

Mme NITSCHKE (Synthèse Architecture) introduit la réunion en précisant que cette réunion des PPA vise à présenter les principales évolutions apportées aux pièces réglementaires du PLU dans le cadre de la révision allégée du PLU. Pour rappel, cette procédure a pour objectif de permettre la réhabilitation du château de Vaux-le-Pénil.

Mme NITSCHKE (Synthèse Architecture) débute la présentation (le PPT est joint au présent compte-rendu) par un rappel des objectifs de la révision du PLU définis dans la délibération de lancement de la procédure du Conseil municipal du 16 mai 2023.

Le projet de la révision allégée du PLU n°2 consiste à permettre de réaliser des aménagements dans le parc du château (stationnements, allées de circulation), et à restaurer les bâtiments dont le château pour accueillir un programme de logements en accession (57 logements).

Ce projet est incompatible avec le PLU, il est donc nécessaire d'engager une procédure de révision allégée du PLU.

Le projet prévoit :

- La restauration sans la modification des volumes des bâtiments anciens dont le château
- L'aménagement des accès aux constructions et aux aires de stationnement
- L'aménagement d'aires nouvelles de stationnement

Mme NITSCHKE présente ensuite les évolutions apportées au PLU :

- **Suppression à la marge des Espaces Boisés Classés** (4 355 m²), en rouge ci-dessous, pour permettre la réalisation de ces aménagements.
- **Mise en cohérence les zones d'Eléments Remarquables du Paysage (ERP)** (liseré vert), **sur le secteur d'entrée du château mal positionnées au PLU avec l'emprise réelle des pelouses existantes** ce qui entraîne un gain de 378 m² d'ERP.
- **Extension de la zone UBa sur environ 1 200 m² en lieu et place de la zone N pour autoriser la réalisation d'une aire de stationnement extérieur et des allées** sous réserve qu'elles soient réalisées avec des matériaux à caractère perméable.

Il est ensuite rappelé les grandes étapes de la procédure :

- **DCM LANCEMENT DE LA REVISION ALLEGEE** : 16 mai 2023
- Retour de la MRAe au titre d'un cas/cas : **6 sept 2023**
- **DCM Arrêt et bilan de la concertation** : 12 décembre 2024
- **Saisine de la MRAe** pour avis sur le dossier comprenant l'évaluation environnementale : 18 février 2025
- **Avis favorable de la CDPENAF** suite à la commission du 17 avril 2025
- **Absence d'avis de la MRAe au 23 mai 2025**
- **Enquête publique** : 05 Juin 2025 au 07 juillet 2025
- **DCM APPROBATION** de la révision allégée : Programmée dans le cadre d'un Conseil Municipal exceptionnel en Septembre 2025

Il est précisé que la révision allégée a fait l'objet de la rédaction d'une évaluation environnementale qui a conduit à produire des études spécifiques : études de trafic, étude Air et Santé, diagnostic zones humides, et une étude sur le Milieu Naturel. L'ensemble de ces études est annexé à l'évaluation environnementale.

La parole est ensuite donnée aux personnes présentes.

Le département : il est demandé de vérifier la cohérence sur l'information de l'abattage de 6 arbres dans le dossier. D'autre part, le département recommande de faire réaliser un diagnostic phytosanitaire des arbres avant de démarrer les travaux.

La chambre de commerces et d'industrie : Emet un avis favorable au projet sans observations.

Commune de Melun : Pas d'observation sur le dossier. Monsieur Maurice insiste néanmoins sur la connexion du domaine avec l'aménagement du parc Faucigny Lucinge porté par la commune de Melun. Les études sur l'aménagement du parc prévoient de le connecter au territoire pénivauxois jusqu'au bord de Seine. Il ne faudrait pas que le projet remette en cause cette intention.

M. Le Maire précise que le Parc Faucigny dans sa globalité porte cet objectif de connecter le parc pour permettre aux habitants d'aller rejoindre la Seine. Cette articulation avec le parc sera précisée dans la révision du PLU.

DDT : Mme Daviaud-Claverie rappelle que le projet de révision allégée devra attendre le caractère exécutoire du SDRIFe avant son approbation puisque la commune ne bénéficie plus de capacité d'extension par rapport aux enveloppes définies au SDRIF 2013.

Le chapitre sur le SCOT doit être mis à jour (accroissement du périmètre et relance de la procédure d'élaboration en cours).

Mme Daviaud-Claverie demande si l'ABF a été consulté ; Monsieur Lopes répond que le dossier lui a été transmis ainsi que l'invitation à cet examen conjoint.

Mme Daviaud demande de vérifier la cohérence des places de stationnement qui seront réalisées dans le dossier de révision allégée (106 ou 107 ?).

Toutes les personnes se sont exprimées, Monsieur Le Maire clôture la réunion.